

Charrette visant le réaménagement de l'emplacement de l'ancien hôpital Grace

INTRODUCTION

En 2003, le quartier Wolseley de Winnipeg a fait l'objet d'une étude et d'un processus de consultation de grande ampleur dans le cadre de l'initiative Renforcement des collectivités de Wolseley. Cette initiative a permis de définir plusieurs importants projets communautaires et de formuler des principes directeurs pour leur réalisation, ainsi que pour l'aménagement du quartier. Puisque le réaménagement de l'emplacement de l'ancien hôpital Grace représentait sans doute le plus important des projets proposés, on a décidé que celui-ci ferait l'objet de discussions plus poussées à une date ultérieure.

L'ancien hôpital Grace était situé au cœur du quartier Wolseley jusqu'en 1967. Puis, le nouvel hôpital Grace a été inauguré dans un autre secteur de Winnipeg. Vendu au gouvernement manitobain en 1971, l'ancien bâtiment a servi d'immeuble à bureaux pour l'Office régional de la santé de Winnipeg, bien qu'il ait été déclaré excédentaire en 2004.

La Société d'habitation et de rénovation du Manitoba (SHRM) a commandé, en 2003, une évaluation de l'immeuble en vue de déterminer si ce dernier pourrait être converti en logements abordables. À l'époque, le cabinet James Kacki Architects a été chargé de réaliser une étude de faisabilité à cet effet; celle-ci a été terminée en 2004.

Les personnes vivant à proximité de l'ancien hôpital étaient les plus fortement préoccupées par l'avenir de l'emplacement et ont sollicité des fonds pour entreprendre une consultation communautaire, portant exclusivement sur la propriété. L'objectif visé : définir des options viables compatibles avec le voisinage, qui respectent les principes directeurs établis dans le cadre de l'initiative Renforcement des collectivités pour l'ensemble du quartier. La Wolseley Residents Association a obtenu des fonds de la province à cet égard et en a confié l'administration à l'organisme Neighbours of Old Grace (NOOG).



Figure 1 Groupes de travail participant à une réunion en petits groupes pendant la charrette



Figure 2 L'équipe des enfants guidée par le personnel de l'organisme Winnipeg Art City

Le processus de consultation a fait appel à l'ensemble de la collectivité, car on estimait que l'avenir de l'emplacement touchait le bien-être de tous les résidents du quartier et que ceux-ci devaient donc participer aux décisions prises.

Le processus de consultation comportait deux éléments : un sondage réalisé auprès des résidents du quartier au printemps 2006 et une charrette communautaire financée par la SCHL, tenue en octobre 2006. Le questionnaire et l'invitation à la charrette ont été envoyés à 2 300 résidences, ainsi qu'à toutes les entreprises situées dans le quartier de Wolseley. Au total, 146 réponses ont été reçues. Les opinions étaient partagées dans une proportion quasi égale quant à la question de savoir s'il fallait démolir ou rénover l'immeuble existant. Ceci étant, la charrette a fourni un excellent forum pour explorer les possibilités et les répercussions de chaque option.

CONTEXTE

L'élaboration du projet a été guidée par les principes suivants, établis dans le cadre de l'initiative Renforcement des collectivités de Wolseley :

- Renforcer, maintenir et améliorer le cachet particulier du quartier, qui met en valeur les qualités suivantes, entre autres :
 - patrimoine–architecture,
 - arts et culture,
 - responsabilité environnementale,
 - diversité et inclusion,
 - milieu d'affaires local unique;
- Favoriser les mesures d'apaisement de la circulation;
- Améliorer les conditions en vue d'encourager les déplacements à pied et en vélo et le transport en commun;
- Créer un quartier à la fois sûr et accessible.
- Améliorer l'état matériel des installations visant les activités de loisirs et de jeux;
- Favoriser l'utilisation des espaces extérieurs par les résidents;
- Permettre l'ajout, la production et l'intégration d'œuvres d'art civique dans la collectivité.
- Améliorer les conditions environnementales et les éléments du quartier, notamment, les suivants :
 - parcs,
 - espaces verts,
 - voies navigables.

Ces principes ont guidé la recherche de solutions de réaménagement pour l'emplacement de l'ancien hôpital.



Figure 3 Emplacement actuel de l'ancien hôpital

PLANIFICATION ET OBJECTIFS DE LA CHARRETTE

Le processus de planification de la charrette s'est amorcé au printemps 2006. Le comité Neighbours of Old Grace de la Wolseley Residents Association a, au préalable, obtenu des fonds de la Société d'habitation et de rénovation du Manitoba pour consulter la collectivité et sonder l'intérêt des résidents par rapport à l'avenir de la propriété. On a ainsi recueilli des renseignements généraux et effectué des recherches sur d'autres modèles, en plus de distribuer un questionnaire dans l'ensemble du quartier.

L'objectif de la charrette : inciter les gens du milieu à participer plus activement au projet afin de mieux comprendre les possibilités offertes et de poursuivre le dialogue de manière à établir une vision communautaire pour l'emplacement. On ne visait pas à dégager une solution finale pour le réaménagement de la propriété.



Figure 4 Des exposés ont été présentés pour fournir des informations sur le processus adopté

Le groupe de travail a sollicité la participation des résidents de la collectivité, qui ont travaillé en collaboration avec des experts de diverses disciplines et entre eux pour étudier les possibilités de réaménagement de l'emplacement et planifier la conception préliminaire.

LA CHARRETTE

La période de travail a eu lieu en fin de semaine et comprenait, à la fois, des séances d'information et des ateliers. Jusqu'à 40 personnes ont participé à une table ronde en vue d'examiner diverses options, de discuter des avantages et des inconvénients associés à la rénovation et à la démolition de l'immeuble, et d'étudier les utilisations et possibilités futures pour l'emplacement.

La charrette visait surtout à :

- définir des options viables pour le réaménagement du terrain et de l'immeuble, qui respectent les lignes directrices de l'aménagement du quartier, concordent avec le caractère distinct du voisinage et appuient les principes de la durabilité écologique;
- faire participer activement les membres de la collectivité au processus;
- fournir des modèles d'emplacements semblables aménagés dans d'autres collectivités canadiennes;
- réunir des politiciens, administrateurs municipaux, promoteurs et d'autres intervenants pour entamer un dialogue fructueux.

PARTICIPANTS

2008-01196/

Tous les résidents et les entreprises du quartier de Wolseley ont été invités à participer à la charrette. Parmi les participants figuraient un bon nombre de personnes vivant proche de l'emplacement de l'ancien hôpital, des résidents d'autres secteurs de Wolseley, des représentants de la province et de la ville de Winnipeg, ainsi que des étudiants et des professeurs de la faculté d'architecture de l'Université du Manitoba.

EXPOSÉS

Des experts ont présenté des exposés pour informer les participants des options éventuelles. Le deuxième jour de la période de travail, les participants avaient reçu suffisamment d'informations pour organiser une table ronde en vue d'examiner les enjeux à la lumière des connaissances acquises sur les possibilités futures pour l'emplacement de l'ancien hôpital.

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les principes suivants, établis par suite d'une discussion collective, représentent une synthèse de l'apport de chaque groupe de travail. Ils tiennent en outre compte des réponses reçues au questionnaire.

- La collectivité de Wolseley estime que cette propriété constitue un élément important du quartier et que les principales parties intéressées sont les résidents. Ceux-ci doivent donc participer à toute prise de décision concernant l'aménagement des lieux.
- La réutilisation responsable de la propriété est essentielle au bien-être de la collectivité.
- Le modèle d'aménagement préféré comportera un élément social pouvant éventuellement bénéficier à la collectivité.
- Il conviendrait de favoriser l'établissement de consortiums de développement privés-publics qui permettraient d'inclure des espaces offrant aux artistes un cadre de vie et de travail et des coopératives d'habitation, entre autres.

PRINCIPES DE CONCEPTION

La charrette a défini les principes de conception suivants pour l'aménagement :

- La conception architecturale devrait s'harmoniser avec les bâtiments de styles victorien et « reine Anne », qui prédominent dans le voisinage.
- L'aménagement devrait comprendre des jardins et des espaces verts qui cadrent avec l'esprit essentiel de Wolseley en tant que collectivité-jardin.
- Des pratiques de construction durables devraient faire partie intégrante de la conception du projet.

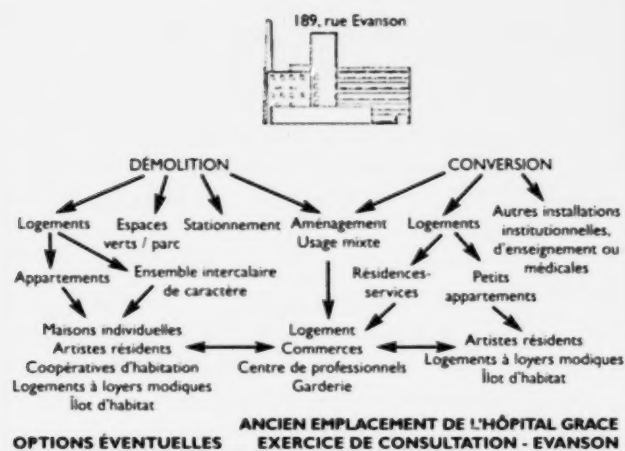


Figure 5 Diagramme sur les options d'aménagement de l'emplacement¹

L'ensemble d'habitation Mole Hill de Vancouver et celui de la Bain Co-op de Toronto ont été cités, entre autres, à titre de modèles illustrant bien les objectifs de conception fixés pour l'ancien emplacement de l'hôpital Grace.

Les critères suivants pour l'aménagement se fondent généralement sur le point de vue de la collectivité, présenté par les participants à la charrette et les répondants au questionnaire :

- Le logement est privilégié comme utilisation primaire de l'emplacement.
- Des pratiques de construction durables doivent faire partie intégrante de toute conception du projet.
- La hauteur et le niveau de densité des ensembles doivent correspondre aux caractéristiques existantes du quartier.

Les participants au groupe de travail ont envisagé diverses possibilités pour le réaménagement de l'ancien hôpital en tant que modèle fondé sur les objectifs et principes de développement communautaire misant sur la création d'espace dans le quartier Wolsley.

- On favorise fortement l'aménagement à usage mixte, englobant notamment des installations communautaires, comme des garderies, des lieux de rassemblement et des installations de buanderie.



Figure 6 Une idée provenant de l'équipe des enfants : une « tour du rire » (la vieille cheminée serait conservée; on pourrait rire dans une ouverture à la base, de sorte que tout le quartier puisse l'entendre)

- Le logement doit représenter le principal élément. L'emplacement devrait offrir divers types d'habitations, pouvant accueillir de jeunes ménages, des familles monoparentales et des étudiants. Une place importante devrait par ailleurs être accordée aux aînés. Des logements abordables seraient acceptables dans ce contexte.
- Les bâtiments d'origine peuvent être réutilisés dans leur présente forme ou être déconstruits, en vue de recycler les matériaux récupérables.

1 Le concept de « Pocket Housing » ou de mini-appartements a été élaboré à Winnipeg pour décrire les logements pour ménages à faible revenu qui sont construits sur des terrains intercalaires. Chaque maison comprend trois logements sans barrières et un logement complètement accessible au premier étage, ainsi que quatre logements au deuxième étage auxquels on peut accéder par deux escaliers extérieurs. Tous les appartements ont une entrée et une salle de bains distinctes et comprennent une cuisine dotée d'un mini-réfrigérateur, d'un four à micro-ondes, d'un évier et d'un réchaud. Les mini-appartements offrent aux personnes célibataires à faible revenu une solution de rechange aux maisons de chambres. Pour obtenir de plus amples renseignements au sujet des mini-appartements, consultez le site Web <http://www.sam.mb.ca/pockethouses/index.html> (anglais seulement, extrait en août 2007).

- Les pratiques de construction durables doivent faire partie intégrante de l'aménagement.
- Tout bâtiment neuf doit être compatible avec les autres styles d'immeubles dans le voisinage, entre autres sur le plan architectural.
- Toutes les aires de stationnement nécessaires seront aménagées sur la propriété, en privilégiant les parcs souterrains ou intégrés.
- L'aménagement comprendra des espaces verts, des jardins et des lieux de rassemblement communautaires.
- Des aires de jeux pour les enfants feront également partie de la conception.

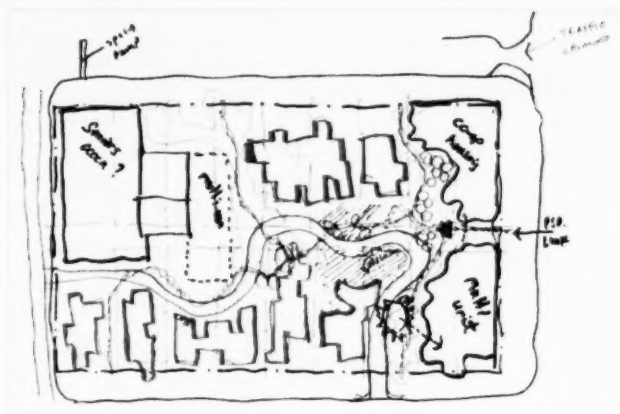
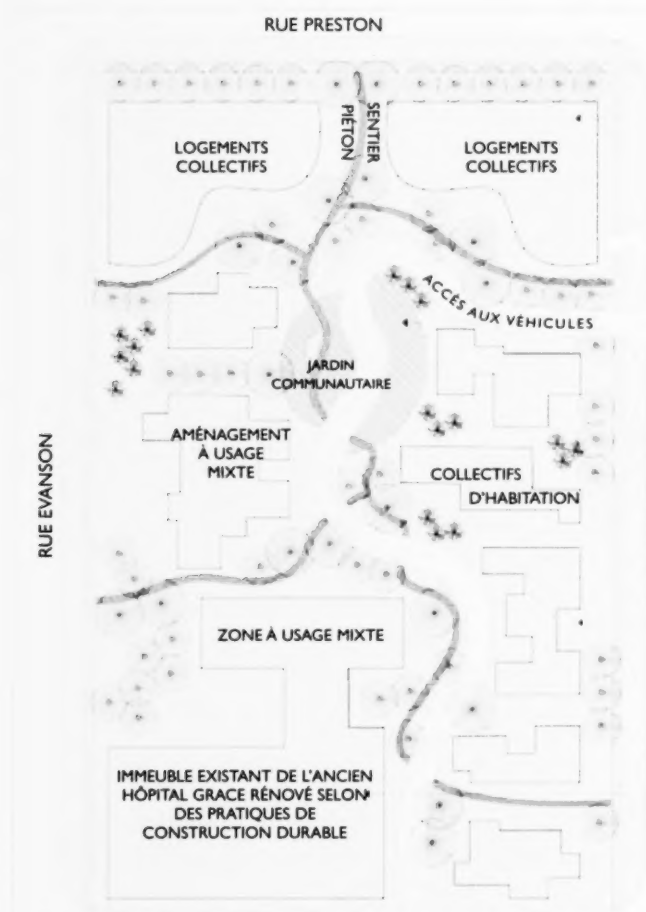


Figure 7 Croquis du plan d'aménagement du Groupe 3

**ARCHITECTURE**

- En harmonie avec le quartier de Wolseley
- Surtout des logements; aménagement à usage mixte
- Peut comporter plusieurs catégories de logements collectifs
- Logements collectifs de divers types
- Grande préférence pour l'intégration de logements destinés aux aînés

ESPACES VERTS

- Éléments essentiels
- Sentiers piétons
- Bon éclairage pour respecter les normes de sécurité établies
- Jardins communautaires
- Aménagement paysager en harmonie avec le quartier

AIRES DE STATIONNEMENT

- Doivent être intégrées au site
- Stationnement souterrain ou parc de stationnement en élévation si possible

RÉUTILISATION DU BÂTIMENT

- Préférentiellement selon les normes de durabilité, mais doit être économiquement viable.

VISION DE L'AMÉNAGEMENT ÉTABLIE PAR SUITE DE LA CONSULTATION
PUBLIQUE TENUE DANS LE QUARTIER DE WOLSELEY
SYNTHÈSE DES OPTIONS PRÉSENTÉES PAR LES GROUPES

LES 13, 14 ET 15 OCTOBRE 2006

Figure 8 Plan d'emplacement

CONCLUSION ET ÉTAPES SUIVANTES

Les résidents du quartier Wolseley estiment que l'aménagement bien conçu de l'ancien emplacement de l'hôpital Grace est essentiel au bien-être du quartier. La consultation communautaire a été une étape déterminante pour l'avancement du processus d'aménagement. En outre, la communication continue est indispensable pour mener à bien le projet et faire en sorte que ce dernier convienne, à la fois, aux promoteurs futurs, à la ville de Winnipeg et aux résidents du quartier Wolseley.

Les prochaines étapes proposées sont les suivantes :

- Préparation de la demande de propositions (DDP) en collaboration avec la collectivité;
- La DDP devrait faire état des lignes directrices et des critères présentés dans ce rapport;
- La DDP pourrait être rédigée de manière à encourager les partenariats publics-privés, afin de permettre la mise en place de coopératives ou d'autres modèles d'aménagement.

Le rapport sur la consultation communautaire concernant le réaménagement de l'emplacement de l'ancien hôpital Grace contient des informations détaillées sur la charrette, ainsi que des renseignements généraux et les résultats de la recherche effectuée à cet égard.

Ce rapport (en anglais seulement) se trouve, sur le site Web du consultant : <http://www.htfc.mb.ca/oghcp.html>

PERSONNES QUI ONT PRÉSENTÉ DES EXPOSÉS AU GROUPE

James Kacki, James Kacki Architect and Planner Inc.

Carol Phillips, directrice exécutive du Winnipeg Arts Council

Doug Pollard, chercheur principal sur les collectivités durables à la SCHL

Rodney McDonald, McDonald and Hardess Sustainability Group

Paul McNeil, ND Lea Inc

Patty Malone, SAM Management

Directeur de projet à la SCHL : Doug Pollard

Consultants pour le projet de recherche : Thomas, Hilderman,
Frank, Cram

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la *Loi nationale sur l'habitation*, le gouvernement du Canada verse des fonds à la SCHL afin de lui permettre de faire de la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et d'en publier et d'en diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Pour consulter d'autres feuillets *Le Point en recherche* et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web au

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7
Téléphone : 1-800-668-2642
Télécopieur : 1-800-245-9274

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.